



Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-mail: roettger-sv@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Nr. 6087/2026

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
AZ. 34 K 129/24  
Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**landwirtschaftlich  
genutzte Fläche  
bei der Ortschaft  
Weiden/Meißwinkel  
51515 Kürten**

Gemarkung Bechen  
Flur 44, Flurstück 167

Es gelten die Wertverhältnisse am:

**26.1.2026**

Verkehrswert:

**9.500 €**



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden von der Mitte der Fläche aus

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, etc.) oder persönliche Angaben enthält. Interessenten können sich ggf. auf der Homepage des Amtsgerichts Bergisch Gladbach online einen Einsichtstermin buchen.

## **Vorbemerkungen**

---

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW- / EW-RL	Sach- / Ertragswertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht des Rheinisch-Bergischen Kreises	
Bodenrichtwertkarte	

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:	
	Ort	: bei Meißwinkel und Weiden
	Gemeinde	: Kürten
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens.	
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	21.10.2024 (ruhe)
	Wiederaufnahme am:	25.11.2025
	Eingang am:	03.12.2025
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	26.01.2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin	

## **Grundstücksangaben**

---

Grundbuchamt                      Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Grundbuch von                      Bechen  
Grundbuchblatt                      1835  
Grundbuchdaten                      Ablichtung vom                      23.10.2024

## **Bestandsverzeichnis**

<i>Bestands- verz. lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
4	Bechen	44	167	Landwirtschaftsfläche Auf dem Dünberg	2.884 qm

---

---

**Abteilung I**                      Eigentümer

**Abteilung II**                      In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 belastete Flurstücke: alle Flurstücke im Grundbuch.

Es ist Nacherbfolge angeordnet. Befreite Vorerben sind:

1) N.N., geboren am .....

2) N.N., geboren am .....

3) N.N., geboren am .....

Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein.

Nacherben:

a) N.N., geboren am .....

b) N.N., geboren am .....

c) N.N., geboren am .....

d) N.N., geboren am .....

(Amtsgericht Bergisch Gladbach, 6 VI 166/20 und 7 IV 567/87)

Eingetragen am 24.11.2023.

lfd. Nr. 2 belastetes Flurstück: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4, Flurstück 167.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 129/24). Eingetragen am 18.07.2024.

*Anmerkung: Beide Eintragungen beinhalten keine Wertbeeinträchtigung.*

**Abteilung III**                      Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten	Es wird Baulastenfreiheit unterstellt.
Altlasten	<p>Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten oder neu kontaminierte Flächen festgestellt.</p> <p>Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen "altlastenfrei" sind. Der Unterzeichner weist hier darauf hin, dass eine gesicherte Abklärung für das Bestehen von Altlasten nur über Bodenproben vorzunehmen ist, die von entsprechenden Baugrundprüfstellen durchgeführt werden. In der nachfolgenden Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p>
Nicht eingetragene Rechte	Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.
Pachtverhältnisse	Das Flurstück wird im Zusammenhang mit den Flurstücken Teil aus Nr. 166 und Teil aus Nr. 60 bewirtschaftet, ein Pächter wurde dem Unterzeichner jedoch nicht mitgeteilt. Beide Teilflächen sind Teile von Hausgrundstücken.
Maßnahmegebiet	Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B. Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.
Wasserschutzgebiet	<p>Westlich der Ortschaft Meißwinkel liegt in ca. 800m Entfernung die "Große Dhünntalsperre".</p> <p>Die Talsperre ist eine Trinkwassertalsperre. Um diese Talsperre herum ist ein Wasserschutzgebiet (Wasserschutzgebietsverordnung Große Dhünn-Talsperre) eingerichtet worden. Dieses gliedert sich in verschiedene Schutzzonen. Diese sind von außen nach innen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- weitere Schutzzonen Zonen III</li><li>- engere Schutzzonen - äußere Bereiche - Zonen II B</li><li>- engere Schutzzonen - innere Bereiche - Zonen II A</li><li>- Stauräume und Uferzonen der Hauptsperre mit Vorbecken sowie der Vorsperren - Zone I.</li></ul> <p>Das hier zu bewertende Grundstück liegt in der Schutzzone III, siehe Anlage.</p> <p>Nördlich und südlich des Grundstücks schließen sich Flächen der Schutzzone II A an.</p> <p>Laut dieser Verordnung sind <u>unter anderem</u> verboten:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) die Darstellung weiterer Bauflächen im Flächennutzungsplan,</li><li>9) das Verwenden von chemischen Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung, deren Anwendung von der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft in Einzugsgebieten von Trinkwassertalsperren untersagt ist.</li></ol>

- 11) das Verrieseln, Versickern, Versenken, Verregnen von und die Landbehandlung mit wassergefährdenden Stoffen (im Sinne von §3 Abs. 4 der Verordnung), ausgenommen das sachgemäße Ausbringen und das sachgemäße Verwenden von animalischem oder mineralischem Dünger zu Düngezwecken.

Weitere Einschränkungen in der Verordnung siehe Anlage.

## **Allgemeine Merkmale des Grundstücks**

---

Grundstücksart	Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Lage	Das Grundstück liegt zwischen den Ortschaften Weiden (im Osten) und Meißwinkel (im Westen) innerhalb der Gemeinde Kürten. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Kürten liegt bei 20.000. Weiden hat ca. 1.200 Einwohner.
Entfernungen	<p>Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gemeindeverwaltung, Kindergarten, Grundschule und eine Gesamtschule gibt es in dem ca. 2,5 km entfernt liegenden Hauptort Kürten.</p> <p>Weiterhin befinden sich Grundschulen in den Orten Kürten Biesfeld und Kürten Olpe, ca. 7 km und ca. 5 km entfernt.</p> <p>In Bergisch Gladbach, ca. 13 km entfernt, gibt es ein Gymnasium und eine Realschule.</p> <p>Das Zentrum von Köln ist ca. 30 km entfernt.</p>
Verkehrslage	<p>Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als mäßig gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zu der Bundesautobahn A1 "Burscheid" ist ca. 14 km entfernt.</p> <p>Das Grundstück liegt etwa 200 m von der B506 entfernt, der Verbindung zwischen Bergisch Gladbach und Wipperfürth.</p>
Nachbarschaft	Die Nachbargrundstücke bestehen im Westen und Osten aus Wohngrundstücken und im Norden und Süden aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen/Weiden).

Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die "Weidener Straße" und mit seiner Ostseite an einen privaten landwirtschaftlichen Weg.
Grundstücksschnitt	Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen, nach Nordosten hin schmaler werdenden Zuschnitt.  Das Grundstück ist ca. 37 m breit, Nordwest- und Südostgrenze verlaufen parallel. Die maximale Tiefe beträgt an der Nordwestgrenze ca. 90 m.
Oberfläche	Das Grundstück fällt nach Südwesten hin ab.

### **Baurechtliche Merkmale**

---

Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan : Es besteht kein Bebauungsplan.

Es **gilt § 35 BauGB**. In aller Regel kann im Außenbereich nur ein zwingend ortsgebundenes Vorhaben verwirklicht werden. Ein grundsätzliches Baurecht ist nicht gegeben.

Unmittelbar an das Grundstück angrenzend liegt die Außenbereichssatzung §35 BauGB von Meißwinkel.

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## Wertermittlung des Grund und Bodens

---

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

### Bodenrichtwert

---

Eine Bebaubarkeit der hier zu bewertenden Fläche ist auf Grund der baurechtlichen Ausweisung nicht anzunehmen.

Es werden nachfolgend die Werte für landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat aus dem Jahr 2023 und 2024 aus 34 Kauffällen von Acker- und Grünland einen Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 2,85 €/qm mit einer Spanne von 1,50 bis 4,05 €/qm, bezogen auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 48 abgeleitet.

Auf dieser Grundlage wurde zum Stichtag 01.01.2025 ein **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen von 2,85 €/qm** beschlossen.

Die folgenden Merkmale sind in der Regel für die Bodenpreisbildung in jeweils unterschiedlicher Gewichtung maßgebend:

- die großräumige Lage
- die natürlichen und betriebswirtschaftlichen Ertragsbedingungen
- die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen
- Nutzungseinschränkungen durch Gesetze und Verordnungen (z.B. Wasserschutzzonen, Schutzverordnung, Landschaftspläne etc.)

## **Ableitung des Bodenwertes**

---

Der für die Bewertung herangezogene Richtwert muss nach den maßgeblichen Merkmalen für landwirtschaftliche Flächen an das zu bewertende Grundstück angeglichen werden.

maßgebliche Merkmale:  
großräumige Lage

Obwohl das Grundstück zwischen zwei Hausgrundstücken verschiedener Ortschaften liegt, ist die Fläche in ihrer Nutzung als Mähwiese nicht isoliert gelegen und kann von anderen landwirtschaftlichen Betrieben mitgenutzt werden bzw. verpachtet werden.

Die Lage wird deshalb als gut eingestuft und erhält einen Zuschlag.

Ertragsbedingungen

Die Fläche hat eine für die Bewirtschaftung ausreichende Größe. Auch das Gefälle ist nur mäßig. Die Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung ist gut.

Eine Tränkemöglichkeit besteht nicht. Beschattung ist nur ganz geringfügig vorhanden.

Im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Flächen in der Landschaft des Rheinisch-Bergischen Kreises kann hier ein Zuschlag vorgenommen werden.

Erschließung

Die Fläche kann von der Weidener Straße aus gut befahren werden.

Auch hier erfolgt ein Zuschlag.

Nutzungseinschränkungen

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III mit den oben und in der Anlage beschriebenen Einschränkungen.

Für die sachgemäße Nutzung als Mähwiese oder Weidefläche bestehen keine Einschränkungen.

Hier erfolgt kein Abschlag.



**V e r k e h r s w e r t     :**

---

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**landwirtschaftlich genutzten Grundstücks bei Meißwinkel und Weiden  
Gemarkung Bechen, Flur 44, Flurstück 167  
in 51515 Kürten**

**zum Stichtag : 26. 1.2026**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

**auf :    9.500 €**

---

---

Gummersbach, den    20. Februar 2026

Der Sachverständige: